

Conseils en Matière d'entretien locatif en vue de la sortie locative.

1. LA RÉPARATION ET L'ENTRETIEN DU BIEN

En matière d'entretien et de réparation du bien loué, il faut distinguer 2 cas d'espèce :

Si les dégâts ont été provoqués par la *faute* du locataire, celui-ci en sera évidemment responsable en vertu des articles 1732 et 1735 du Code Civil. Le locataire doit en effet se comporter "en bon père de famille" et ne pas commettre de faute.

Si les dégâts ont été causés par un *usage normal* du bien, le locataire ne sera en principe responsable que des petites réparations, dites "locatives", et du menu entretien. La loi ne donne cependant qu'une définition assez *vague* de ces petites réparations. C'est la raison pour laquelle une liste de plus en plus précise a été lentement constituée par la jurisprudence et les usages des lieux, liste que nous résumons ci-dessous.

Il est important de remarquer que le contrat de bail peut déroger aux obligations indiquées, et mettre par exemple toutes les obligations d'entretien et de réparation à la charge du seul locataire. Ces clauses de style doivent cependant être rédigées de façon très précise, et sont interprétées restrictivement par les Justices de Paix.

2. TYPE DE REPARATION A CHARGE DU LOCATAIRE ET CONSEILS D'ENTRETIEN

Avant d'exécuter des travaux quels qu'ils soient, il est vivement conseillé au locataire d'en demander par écrit, l'autorisation au propriétaire, en lui soumettant la liste des travaux, qualités et couleurs des matériaux utilisés. A ces conditions, il ne sera pas demandé de remise en état initial ou de dédommagement pour autant que les travaux soient en bon état et bien exécutés. Obtenir l'accord écrit du bailleur pour toutes modifications quelconques.

A la sortie, le locataire sera tenu de restituer les lieux tels qu'il les a reçus, excepté ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté ou force majeure.

L'état des lieux établi à l'entrée fera foi de l'état dans lequel le locataire a reçu les lieux.

AMORTISSEMENT :

Les papiers peints et peintures laquées seront considérés comme complètement amortis après 9 années. Les peintures intérieures seront considérées comme complètement amorties après 6 années. Si le départ a lieu plus tôt, le dédommagement sera proportionnel à la durée d'occupation (ils seront dépoussiérés régulièrement).

Ceci ne déroge pas du nettoyage de peinture peut importe la durée de location.

ENTRETIEN ET REPARATIONS TYPE :

Entretien et réparation des clefs, serrures et boîte aux lettres.

Entretien et réparation des fenêtres et portes intérieures, remplacement des fusibles, interrupteurs, prises de courant et douilles. Remplacement des vannes de sanitaires ou plomberie.

Remplacement de leur raccord, renouvellement des joints et réparation des fuites (sauf si imputables à la vétusté ou à un vice de construction).

Les vitres brisées seront remplacées, tuyaux de décharge et d'évacuation débouchés, gouttières nettoyées.

Le nettoyage des trottoirs, y compris par temps de neige ou verglas, incombe à la concierge de l'immeuble et le cas échéant, aux locataires du rez-de-chaussée et, en leur absence, à ceux du 1^{er} étage et ainsi de suite.

Fermer les vannes d'eau en cas d'absence prolongée de plus de 8 jours (cf. assurance). Protéger les conduites du gel en hiver.

Régler les portes/ portillons en cas de dérèglement en cours d'occupation.

Les parquets non vitrifiés devront être nettoyés et mis en cire, toutes taches et traces de meubles étant effacées. Si les parquets ou carrelages ont été recouverts de tapis par le locataire pendant la durée d'occupation, toutes traces résultant de la présence et pose de ces tapis devront être enlevées, parquets nettoyés et remis en cire, carrelages récurés.

Boiseries (portes, fenêtres, encadrements, plinthes, etc) seront lavés régulièrement ainsi qu'en fin d'occupation.

Chaque porte intérieure sera munie de sa clef, sauf mention contraire à l'état des lieux, les serrures étant graissées et en parfait état de fonctionnement.

Avant de remettre les clefs, le locataire sortant fera nettoyer entièrement les lieux, carrelage, revêtements divers, vitres, etc. Les murs et plafonds seront dépoussiérés. Tout objet quelconque lui appartenant, de même que les ordures, devront être évacués.

En bref, tout devra être nettoyé et en bon état de fonctionnement et d'utilisation normale. Le locataire, étant le gardien des lieux et de tout ce qu'il contient.

Il est conseillé de découper le papier peint avec soins en forme de « V » pour ainsi être soulevé aux endroits où un crampon serait planté. Lors de la sortie des lieux, il suffira au locataire de rabattre et coller ce coin de papier pour masquer la cheville.

Il est conseillé pour suspendre les tableaux et autres objets décoratifs, d'utiliser des crochets X à petits clous d'acier, pour lesquels il n'est pas compté de dégâts locatifs.

Toutes les installations (électricité, eau chaude et froide, gaz, chauffage central, etc.) sont considérées en parfait état locatif, si dans un délai d'un mois suivant l'envoi de l'état des lieux locatif d'entrée, aucune signification n'est adressée au propriétaire ou son représentant, concernant un mauvais fonctionnement éventuel en tout ou en partie d'une de ces installations.

Un décompte des dégradations sera établi par expert. Le montant des dégâts locatifs étant approuvé il sera déduit de la garantie, le surplus étant à restituer au locataire. Si le montant des dégâts dépasse la « garantie », le locataire devra payer le complément, décharge ne lui sera accordée qu'après paiement.

Suivant l'importance des réparations, il sera tenu compte de la durée nécessaire pour effectuer les travaux.

A défaut d'entretien, réparation, nettoyage, etc., exécutés avant la sortie du locataire, les prix appliqués par les experts seront calculés sur base du barème de l'Union des Géomètres Experts de Bruxelles, régulièrement publiés par la commission chargée à cet effet.

3. EXEMPLES DE REPARATION A CHARGE DU BAILLEUR

La réparation et entretien extérieurs ; toitures, façades, cheminées, peintures de chassis de fenêtres et portes, balcons, trottoirs.

Les grosses réparations aux sols et aux escaliers.

La réparation et gros entretien de l'installation du chauffage.

La réparation des puits, fosses d'aisance et citernes.

Les grosses réparations aux conduites de décharge et canalisations d'égoûts.

Les grosses réparations aux conduites d'eau, gaz et électricité : remplacement des pièces essentielles, robinets usés,...

Remplacement des papiers peints et renouvellement des peintures si détériorés par usage normal (plus ou moins 9 ans).

Pour le boiler, chauffe-eau et sanitaires : remplacement des pièces (flotteur du réservoir de la chasse d'eau, serpentin du chauffe-eau).

L'entretien des gouttières sauf si elles sont accessibles (ex/ plate-forme à charge du locataire).

4. AIDE-MÉMOIRE ENTRETIEN ET REMISE EN ETAT EN FIN D'OCCUPATION

SANITAIRES

Les équipements sanitaires tels que **w.c, lavabos, éviers, bain, douche** seront régulièrement nettoyés afin d'éviter tout entartrage (+ anticalcaire), pour les mêmes raisons, les cuirs des robinets seront remplacés à temps.

Enlever traces de calcaire sur **faïences et accessoires**.

Nettoyer les **joints** autour de la baignoire, douche et éviers avec produit et éponge spécifique.

Nettoyer les **crépines** des lavabos, douche et baignoire (cheveux, savon, ...). (Attention au dévissage et revissage correct des crépines).

Laver la **cabine de douche** avec anticalcaire (vitres, montants).

Laver le **rideau de douche** ou remplacer à l'identique.

Nettoyer les **bouches d'aération** et grille d'aération dans la porte de la salle de bain.

Les **robinets d'arrêt** seront régulièrement manipulés afin d'éviter leur entartrage. Détartre les mousseurs des robinets (ex / en laissant tremper dans du vinaigre).

RADIATEURS

Dépoussiérer les **ailettes** – soulever avec douceur les plaques verticales pour accès.

Nettoyer les **radiateurs et les vannes thermostatiques** (ex/avec lessive de type *St Marc* liquide).

Actionner les **vannes** régulièrement et revisser le collier si nécessaire.

En cas de **repeinture, consulter le bailleur** pour choisir les coloris et utiliser une peinture spécifique

ELECTRICITE

Remplacer les **ampoules** défectueuses. NE JAMAIS COUPER LES FILS. Placer des dés de protection.

Vérifier que les piles de **détecteur incendie** soient en bon état de fonctionnement, emboîter les **prises et interrupteurs** déchaussés.

Protéger les équipements en cas de remise en peinture.

CUISINE

Nettoyer l'intérieur et l'extérieur des **armoires** ainsi que le dessus des meubles (graisse et poussière).

Nettoyer la **hotte** (filtre métal dans lave-vaisselle), remplacer le filtre charbon actif si présent.

Dégivrer le **frigo et congélateur** et les nettoyer (attention aux coulées d'eau sur le sol et meubles).

Nettoyer les **taques de cuisson** : inox, zones de cuisson et leurs rebords (ex/ avec type *Vitrolin Eres ou Jex four* et tampon doux).

Nettoyer le four, les grilles et lèche frites régulièrement (avec produit spécifique). Nettoyer les joints d'étanchéité et la vitre du four.

Ne pas effectuer de découpes directement sur le **plan de travail** de cuisine, évier, inox,...

Ne pas vider **graisses, matières corrosives**, eau bouillante dans les éviers, wc,...

SOLS / PLINTHES

Aspirer et nettoyer les **tapis-plain** – shampooiner avec des produits et appareillages adaptés.

Protéger les sols des écrasements excessifs de meubles (tapis-plain, balatom, quick-step,...)

Les **marbres** (sol, tablettes,...) seront entretenus tout comme les parquets.

Nettoyer les **carrelages et plinthes** à l'eau (ex / avec lessive de type *St Marc*) pour les taches.

Pierre bleue, nettoyer les taches de rouille, encre, café, vin,... éventuelles. Ne pas hésiter à demander préalablement au bailleur pour des conseils de nettoyage.

MURS

Enlever les **clous, vis et chevilles** – boucher – et repeindre la trace de rebouche (peinture de ton identique – demander références au bailleur en cas de doute).

Tout **crochet** ou autre élément de ce genre qui aurait été collé sur les murs ou carrelages devra être enlevé.

Au besoin, nettoyer les **murs** avec produit dégraissant (ex/ *St Marc*) à l'aide d'une éponge douce.

Dépoussiérer les **plafonds** et enlever les toiles d'araignées.

DIVERS INTERIEUR

Laver les **rideaux et tentures** si ils font partie de la location (ex/ nettoyage à sec) et les replacer à leur endroit initial.

Nettoyer avec tissu et produit (ex/ lessive *St Marc*) : les **interrupteurs, prises de courant, portes**, dessus de porte, charnières et arrêt de porte, spots, plafonniers.

Ventiler le logement correctement – Vérifier et dégager régulièrement les buses de ventilation.

CHASSIS ET VITRES

Nettoyer la chambre de décompression (**rainures**)

Laver intérieur et extérieur du **vitrage et châssis** (attention à ne pas griffer).

JARDIN

En sortie, informez-vous auprès du bailleur s'il accepte vos **plantations**, dans le cas contraire, enlevez-les.

Du point de vue de l'extérieur, les **parterres** seront entretenus suivant l'état d'entretien stipulé dans l'état des lieux d'entrée. (Arrosage et taille des plantes et pelouses, enlever les mauvaises herbes dans les parterres, allées et sous les haies,...).

Les **haies** seront **taillées** et les **pelouses tondues** lors de la sortie suivant l'état d'entretien stipulé dans l'état des lieux d'entrée.

EXTERIEUR

Tous les **chemins d'accès** devront être entretenus suivant l'état d'entretien stipulé dans l'état des lieux d'entrée.

Les **gouttières** devront être nettoyées afin qu'elles ne soient pas encombrées ou bouchées lors de la sortie locative.

TERRASSE

Terrasse de jardin : brosser régulièrement à l'eau claire – une fois par an, au printemps. (ex/ *Damanin de Bayer*).

Dalles sur plot : nettoyer les interstices et crapaudines / nettoyer les vitres garde-corps.

Plancher en **tec** : entretenir 1 x par an avec produits adéquats.

CAVE

Enlever les toiles d'araignées et nettoyer à l'eau.

5 ENTRETIENS SPECIFIQUES AVEC ATTESTATION :

Les chaudières, **chauffe-eau** (cuisine), **chauffe-bain** (s-d-b.) et boiler seront détartrés régulièrement et en parfait ordre de marche (certificat datant de moins de 6 mois à produire). Entretien annuel.

Les feux **ouverts et cheminées** seront dépoussiérés et ramonés une fois par an.

Les **brûleurs** seront entretenus et réglés au moins une fois par an (certificat daté de moins de 6 mois à produire).

Entretien d'alarme annuel.

Entretien de l'**adoucisseur d'eau** annuel.

***Les clauses du bail prévalent toujours sur ce qui précède ***

Cette liste est à titre indicatif et n'est en aucun cas exhaustive.

Les produits conseillés sont à titre informatifs et ne constituent en aucun cas une certitude quant à leur utilisation.